
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO S.p.a**

contro 

N° Gen. Rep. **72/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/04/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SERENA BERRUTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Pietro Simeone
Codice fiscale: SMNPTR84D06A783L
Studio in: Via M. Mattei, 3 - BN Benevento
Email: ing.pietrosimeone@gmail.com
Pec: ing.pietrosimeone@pec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C.da Traugnano – Sant’Agata de’ Goti (BN) – 82019

Lotto: 001

Corpo: A_Casa

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 49, particella 89, subalterno 5, indirizzo C.da Traugnano, piano Terra, piano Seminterato, piano Primo, comune Sant’Agata de’ Goti, categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 152 mq, rendita € 361,52

2. Stato di possesso

Bene: C.da Traugnano – Sant’Agata de’ Goti (BN) – 82019

Lotto: 001

Corpo: A_Casa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.da Traugnano – Sant’Agata de’ Goti (BN) – 82019

Lotto: 001

Corpo: A_Casa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: C.da Traugnano – Sant’Agata de’ Goti (BN) – 82019

Lotto: 001

Corpo: A_Casa

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo Personal Finance S.p.A.

5. Comproprietari

Bene: C.da Traugnano – Sant’Agata de’ Goti (BN) – 82019

Lotto: 001

Corpo: A_Casa

Comproprietari: Verdino Carmela

6. Misure Penali

Bene: C.da Traugnano – Sant’Agata de’ Goti (BN) – 82019

Lotto: 001

Corpo: A_Casa



Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.da Traugnano – Sant’Agata de’ Goti (BN) – 82019

Lotto: 001

Corpo: A_Casa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: C.da Traugnano – Sant’Agata de’ Goti (BN) – 82019

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 88.174,60



Beni in **Sant'Agata de' Goti (BN)**
Località/Frazione **C. da Traugnano**

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A_Casa.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'Agata de' Goti (BN) CAP: 82019 frazione: C.da Traugnano

Quota e tipologia del diritto

1/2

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

1/2

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 49, particella 89, subalterno 5, indirizzo C.da Traugnano, piano Seminterato, Terra e Primo, comune Sant'Agata de' Goti, categoria A/4, classe 6, consistenza 7 vani, superficie 150, rendita € 361.52

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in frazione C.da Traugnano del Comune Sant'Agata de' Goti. Suddetta contrada è raggiungibile attraverso una traversa della Strada Provinciale 33 che collega Sant'Agata de Goti con Durazzano, arteria non molto trafficata. La contrada ha una forte vocazione agricola e presenta immobili vetusti che non hanno particolare pregio artistico e/o storico. Inoltre non vi è alcuna attività commerciale primaria in zona ma bisogna raggiungere il centro cittadino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Sant'Agata de' Goti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A_Casa.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'Agata de' Goti (BN) CAP: 82019 frazione: C.da Traugnano

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Istituto San Paolo di Torino S.p.A. contro [redacted] e [redacted]; Iscritto/trascritto a Pubblico Ufficiale Palermiti Concetta in data 02/05/1996 ai nn. 3853/245; Importo ipoteca: Lire 174.000.000; Importo capitale: Lire 58.000.000.

Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di Banco di Napoli S.p.A. contro [redacted] e [redacted]; Iscritto/trascritto a Pubblico Ufficiale Palermiti Concetta in data 09/03/2016 ai nn. 2277/209; Importo ipoteca: € 89.863,50; Importo capitale: € 29.954,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto di compravendita a favore di [redacted] contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Pubblico Ufficiale Palermiti Concetta in data 02/05/1996 ai nn. 3852/3315.

Pignoramento a favore Intesa San Paolo Personal Finance S.p.A. contro Pietrovito Lorenzo; iscritto/trascritto a Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 05/12/2013 ai nn. 13477/9882

Pignoramento a favore Intesa San Paolo Personal Finance S.p.A. contro [redacted]; iscritto/trascritto a Ufficiale Giudiziario Tribunale di Benevento in data 05/12/2013 ai nn. 13477/9882.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A_Casa

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Sant'Agata de' Goti (BN) CAP: 82019 frazione: C.da Traugnano

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **Proprietario/i ante ventennio al .** In forza di Atto di compravendita registrata a Benevento, in data 02/05/1996, ai nn. 3852/3315-Compravendita risultante dai registri immobiliari: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Sant'Agata de' Goti (BN) CAP: 82019 frazione: C.da Traugnano**

Numero pratica: nessuna

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Casa

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Non sono state riscontrate irregolarità

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 13399 del 24.05.1994
Zona omogenea:	E1- Zona omogenea agricola rada di vincolo idrogeologico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI: vincolo idrogeologico R4- rischio molto elevato, vincolo paesaggistico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,80 mc/mq per attività agricola; 0,05 mc/mq per edilizia di uso abitativo
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Edificio edificato tra la fine dell'800 e gli inizi del 900, periodo in cui non vi era alcun limite di edificabilità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A_Casa



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A_Casa****1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

1/2 di

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei Beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: Seminterrato, Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 800-inizi 900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: In pessime condizioni generali

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è stata verificata nel corso dei sopralluoghi tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	150,00	1,00	150,00
		150,00		150,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2020

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 510

Valore di mercato max (€/mq): 580

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Benevento;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Benevento;

Uffici del registro di Benevento;

Ufficio tecnico di Sant'Agata de' Goti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa (sito internet), Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 720€/mq.

8.3 Valutazione corpi:**A_Casa. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.227,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	150,00	€ 720,00	€ 108.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.000,00
Valore corpo			€ 108.000,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 108.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A_Casa	Abitazione di tipo popolare [A4]	150,00	€ 108.000,00	€ 108.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 470,00

8.5 Importo al netto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e dei costi di cancellazione oneri e formalità:

€107.530,00

8.6 Riduzione del 18% per vetustà ed assenza di garanzia per vizi:

€19.355,40

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 88.174,60

Data generazione:
01-03-2021



L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Simeone

ALLEGATI

- A.1 Foto stato di fatto;
- A.2 APE;
- A.3 Visure Catastali;
- A.4 Planimetrie catastali;
- A.5 Visure Ipotecarie;
- A.6 Documentazione richieste al Comune di Sant'Agata de' Goti;
- A.7 Annunci di vendita Tecnocasa

Data generazione:
01-03-2021



L'Esperto alla stima
Ing. Pietro Simeone

